

合同编号：_____

朝阳区劳动人事争议仲裁院

物业服务合同

委托方（甲方）：北京市朝阳区劳动人事争议仲裁院

物业服务企业（乙方）：北京朝政物业管理有限公司

二〇二四年度



北京市物业服务合同

委托方（甲方）：北京市朝阳区劳动人事争议仲裁院

纳税人识别号：121101055674526306

联系地址：北京市朝阳区将台路 5 号院内 15 号楼 BC 座

联系电话：87983326

法定代表人：刘斌

委托代理人：于飞

物业服务企业（乙方）：北京朝政物业管理有限公司

企业资质证书号：京物企资三[2010]第 0112 号

纳税人识别号：911101057001213055

联系地址：11001018700056135980

联系电话：18611112185

法定代表人：许敬万

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及《北京市物业管理条例》等有关法律法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就乙方为甲方物业服务的有关事宜，协商订立本合同。

第一部分 物业项目基本情况

第一条 北京市朝阳区劳动人事争议仲裁院物业管理服务项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：

名称：北京市朝阳区劳动人事争议仲裁院。

类型：办公区域。

坐落位置：北京市朝阳区将台路 5 号院内 15 号楼 BC 座（普天实业创新园内），建

筑面积：14221.12 平方米。

第二条 物业管理区域为北京市朝阳区将台路 5 号院内 15 号楼 B C 座。

第二部分 物业服务事项、标准及有关约定

第三条 乙方指定该物业服务项目负责人为：刘喆，联系电话：13366378990。乙方更换项目负责人的，应当提前 7 日通知甲方，并在本物业管理区域内的显著位置公示。甲乙双方共同决定要求更换项目负责人的，乙方应当于 30 日内更换。

第四条 物业服务期限自 2024 年 1 月 2 日起至 2024 年 12 月 31 日止。
本项目采取一次磋商三年延用，首年合同到期后，经甲方评议合格，甲乙双方协商一致，可续签次年合同。

第五条 为满足甲方需求，乙方负责提供工作人员 10 名。甲方与乙方指派的工作人员不具有劳动关系。甲方有权要求乙方调换甲方认为不合格的工作人员。乙方应根据甲方要求 10 日内调换。

第六条 乙方提供的物业服务包括以下主要内容：

1. 制订物业服务工作计划并组织实施；根据法律、法规和管理规约的授权制订物业服务的有关制度。
2. 负责本物业管理区域内公用部位的日常维修、养护和管理。
3. 负责本物业管理区域内公用设施设备的运行和管理。
4. 负责清洁卫生服务，包括物业公用部位、公共区域、会议室等指定区域的清洁卫生；物业范围内的垃圾收集等。
5. 其他服务事项： / 。

第七条 乙方按：《住宅物业服务标准》（DB11/T 751-2010）中的一级物业服务标准向甲方提供物业服务。

第三部分 物业服务收费

第八条 本物业管理区域物业服务收费方式为：**【包干制】**。物业服务费由甲方按其拥有物业的建筑面积支付，具体标准如下：

1. 2024 年物业服务费总金额为：1059711.42 元，大写：壹佰零伍万玖仟柒佰壹拾壹元肆角贰分。甲方于 2024 年 3 月 31 日前向乙方支付上半年（当年度 50%）的物业服务费，金额为 529855.71 元，大写：伍拾贰万玖仟捌佰伍拾伍元柒角壹分；下半年（当年度 50%）的物业服务费，金额为 529855.71 元，大写：

伍拾贰万玖仟捌佰伍拾伍元柒角壹分，乙方应于 2024 年 9 月 30 日前支付。

2. 乙方应于甲方付款前 15 日内向甲方开具每笔服务费等额增值税发票。若乙方未能按时提供发票或提供发票不符合法律规定及甲方要求，由此造成甲方不能按期付款的，由乙方承担相应后果。

3. 甲方通过银行转账方式付款至乙方指定账户。

乙方账户信息：

开户名：北京朝政物业管理有限公司

开户银行：中国建设银行北京朝阳支行

开户行地址：北京市朝阳区日坛北街 33 号 85819380

账号：11001018700056135980

乙方应确保上述账户信息真实、准确，因信息有误导致甲方延期或无法履行付款义务的，甲方不承担任何责任。

4. 物业服务费主要用于以下开支：

- (1) 物业服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (2) 物业管理区域内清洁卫生费用；
- (3) 行政办公费；
- (4) 物业公用部位、公用设施设备及公众责任保险费用；
- (5) 物业管理企业管理费；
- (6) 物业管理企业税金。

5. 实行包干制的，盈余或亏损均由乙方享有或承担；乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务内容。

6. 物业服务费构成为小修范围内的工作，中修、大修及临时增加的项目维修由甲方负责，由甲方付费。

第九条 乙方应当按价格主管部门的规定，将服务内容、服务标准、收费项目、收费标准等有关情况在物业管理区域内显著位置公示。

第四部分 权利与义务

第十条 甲方的权利义务：

1. 审定乙方制订的物业管理服务方案，并监督执行。有权要求乙方按合同约

定提供物业服务。

2. 监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。

3. 遵守管理规约以及物业管理区域内物业公用部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

4. 按本合同约定支付物业服务费。

5. 对乙方根据合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合。

6. 有权对乙方未按照合同约定履行合同义务的情况提出意见，并要求乙方在规定时间内完成整改。

7. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十一条 乙方的权利义务：

1. 根据合同约定，收取物业服务费

2. 按本合同约定的物业服务事项和标准提供物业服务。

3. 妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，不得将甲方信息用于物业管理活动之外的其他用途。

4. 及时向甲方通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，及时处理甲方的投诉，接受甲方的监督。

5. 对甲方违反本合同的行为，采取告知、劝阻和向有关主管部门报告等方式督促甲方改正。甲方拒不改正的，乙方有权单方面解除合同。

6. 不得擅自占用本物业管理区域内的公用部分或擅自改变其使用用途。不得擅自将甲方所有的公用部分用于经营活动。不得擅自占用、挖掘本物业管理区域内的道路、场地，确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应当按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业管理区域内公示，施工过程中尽可能减少对甲方的影响，并及时恢复原状。

7. 乙方实施锅炉、电梯、电气、制冷以及有限空间、高空等涉及人身安全的作业，应当具备相应资质或委托具备相应资质的单位实施，委托其他单位实施的，应当明确各自的安全管理责任。

8. 乙方需确保本合同服务期限内在北京市政府采购物业服务供应商名录中，如合同签订时或履行过程中乙方不在名录中，甲方有权解除本合同。

9. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第五部分 合同变更、解除与终止

第十二条 本合同履行期间，经协商一致，甲乙双方可以变更本合同的相关条款且需签署书面补充协议。

第十三条 出现以下情形之一，甲乙双方可以解除本合同：

1. 双方协商一致；
2. 法律规定或者本合同约定的其他可以解除合同的情形。

第十四条 出现以下情形之一的，甲方有权单方面解除本合同：

1. 乙方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，且在甲方发出书面通知，要求乙方在规定时间内完成整改后，乙方未在规定时间内完成整改工作，提供服务仍不符合约定标准的。

2. 乙方擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害甲方利益的。

第十五条 任何一方决定在本合同期限届满后不再续约的，均应当在期满 2 个月前通知对方。

第十六条 本合同期限届满前，甲方决定继续聘用乙方的，应当在期满前 2 个月通知乙方；乙方自接到续约通知 1 个月内回复甲方。

第十七条 本合同期满终止后尚未有新的物业服务企业承接的，乙方应当继续按本合同的约定提供服务 6 个月，在此期间的物业服务费按本合同约定的标准支付。

第十八条 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好交接事宜，包括物业服务费的清算、对外签订的各种协议的执行、物业公用部分查验交接以及移交相关档案资料等。

第六部分 违约责任

第十九条 乙方管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，应当承担采取补救措施等违约责任。

除不可预见或市政维修的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的民事责任。

第二十条 乙方违反本合同第十二条的约定，擅自提高物业服务费标准的，

甲方就超额部分有权拒绝支付，同时乙方应当按照超额部分3%的标准向甲方支付违约金。但合同期内遇国家或北京市重大政策变化，双方可以协商调整服务费价格。

第二十一条 乙方在本合同期限内无正当理由，擅自停止物业服务的，甲方有权单方面解除合同。如甲方选择要求乙方继续履行，乙方有义务采取补救措施，应当按服务费总金额5%的标准向甲方支付违约金；前述行为给甲方造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失；乙方在本合同终止后拒不撤出本物业管理区域的，甲方有权要求乙方按时撤出物业管理区域，并应当按服务费总金额5%的标准向甲方支付违约金；前述行为给甲方造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失。

第二十二条 乙方违反本合同第十五条第3款的约定，擅自将甲方信息用于物业管理活动之外的，应当按服务费总金额5%的标准向甲方支付违约金，如违约金数额不足以弥补甲方所遭受的全部损失的，乙方应当补足。

第二十三条 甲方违反本合同第十四条第4款约定，经乙方书面催缴，未能按时足额支付物业服务费，每迟延一日，应当按未缴金额3%的标准向乙方支付违约金。

第二十四条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第二十五条 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，应当按有关规定处理。

第二十六条 乙方有确凿证据证明属于以下情况的，可免于承担违约责任：

1. 由于甲方单方面的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的；
2. 因维修养护本物业管理区域内的公用部位、公用设施设备需要且事先已书面告知甲方并取得甲方同意，暂时停水、停电、停止公用设施设备使用等造成损失的；
3. 非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他公用设施设备运行障碍造成损失的。

第七部分 争议解决

第二十七条 本合同条款未尽事宜或有分歧的以《北京市物业定点服务商政府采购项目框架协议》的内容为准。

第二十八条 合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决；不愿协商或协商不成的，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第八部分 附 则

第二十九条 本合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同专用章后生效。

第三十条 本合同一式四份，甲方、乙方各执二份，具有同等法律效力。

甲方：北京市朝阳区劳动人事争议仲裁院
(盖章)

乙方：北京朝政物业管理有限公司
(盖章)

法定代表人或

委托代理人(签字):

法定代表人或

委托代理人(签字):

签订日期:2024年1月2日

签订日期:2024年1月2日